Das Heimstätteneigentum
nach dem Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920.

Auszug aus der Rostocker Inaugural-Dissertation

von Wolfgang Stech, Referendar, geb. 15. September 1898 zu Waren i. M.

Referent: Professor Dr. Feine.

Rostock 1925.

Das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920 erging zur Verwirklichung der Grundsätze des Artikels 155 der Reichsverfassung vom 11. August 1919.

Nach § 1 des Gesetzes ist die Heimstätte ein von einer Familie bewohntes und gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutztes Grundstück geringen Umfangs, das als „Reichsheimstätte" zu Eigentum ausgegeben wird. Zu ihrem allgemeinen Begriff gehört, daß die Zwangsvollstreckung in das Grundstück ausgeschlossen oder wesentlich erschwert ist. Parteien des Heimstättenvertrages sind der Ausgeber und der Heimstätter.

Der Heimstätter erhält Eigentum. Die Fülle der im regelmäßigen Eigentum enthaltenen Befugnisse würde jedoch die Gefahr mit sich bringen, daß er durch freie Verfügungen über die Substanz des Grundstücks die Erreichung der Siedlungszwecke vereitelt. Deshalb beschränkt das Gesetz hier das Eigentum in mannigfacher Weise: Der Heimstätter wird an die Zustimmung des Ausgebers gebunden bei der Teilung des Grundstücks durch Verfügung unter Lebenden (§ 9) oder von Todeswegen (§ 19), bei der Teilveräußerung (§ 9), Vergrößerung (§ 10) und Belastung (§ 17). Außer diesen Konsensbefugnissen hat der Ausgeber kraft Gesetzes zwei selbständige dingliche Rechte am Grundstück, nämlich ein Vorkaufsrecht, das dauernd für Veräußerungsfälle aller Art besteht, und einen Heimfallanspruch. Letzterer stellt ein neuartiges Wiedererwerbsrecht dar und ist dadurch bedingt, daß der Heimstätter das Grundstück nicht dauernd selbst bewohnt oder bewirtschaftet oder daß er grobe Mißwirtschaft treibt.

Im Heimstättenrecht kommen so zwei einander widerstreitende Grundsätze zur Geltung: das Gesetz gibt auf der einen Seite dem Siedler Eigentum, auf der andern aber errichtet es ein System zur ständigen Überwachung und Bevormundung des „Eigentümers" bei

allen rechtlichen Verfügungen über das Grundstück und bei seinem natürlichen Gebrauch. Der Heimstätter hat kein einziges der sogenannten Proprietätsrechte ungeschmälert behalten, und sein Nutzungsrecht ist beschränkt durch eine bestimmte Nutzungspflicht.

Die aus der Heimstätteneigenschaft des Grundstücks fließenden Ausgeberbefugnisse sind in ihrer Gesamtheit als Äußerungen einer übergeordneten, einheitlichen und auf das Grundstück als Ganzes gerichteten Verfügungsmacht zu betrachten. Subjekt und Zweck des Ausgeberrechts verleihen ihm öffentlich-rechtliche Natur.

Das gleichzeitige und dauernde Bestehen einer solchen umfassenden Herrschaft neben dem Eigentum legt die Fragen nahe: Läßt sich diese Konkurrenz überhaupt mit dem Eigentumsbegriff des Bürgerlichen Gesetzbuchs vereinbaren? Wie weit kann das Eigentum ohne Veränderung seines Wesens beschränkt werden?

Der Staat kann auch als Träger der öffentlichen Gewalt mit dem Eigentum nicht völlig nach freiem Ermessen verfahren. In formeller Hinsicht ergibt dies die Verwaltungspraxis im Rechtsstaate. Materiell hat er sich selbst gebunden durch den Grundsatz: „Das Eigentum wird von der Verfassung gewährleistet." Er konnte sich jedoch diesen Zwang auferlegen, weil das Eigentum schon selbst eine Handhabe für alle nötigen Eingriffe bietet. Wenn der Staat es gewährleistet, so sanktioniert er damit nur ein Recht, das von vornherein nicht unbegrenzt ist, sondern mit Schranken zugunsten der öffentlichen Gewalt in die Welt tritt. Es ist, wie besonders die germanistische rechtshistorische Forschung nachgewiesen hat, seit jeher im deutschen Recht auch in freiester Form nicht als absolute Herrschaft aufzufassen, sondern muß dort zurücktreten, wo ein gerechter Ausgleich zwischen den Interessen des Eigentümers einerseits und denen der Gesamtheit auf der andern Seite es erfordert.

Die öffentlich-rechtliche Beschränkbarkeit hat aber notwendigerweise eine Grenze. Sie ist aus dem Verfassungsprinzip der Gewährleistung des Eigentums zu entnehmen, an das sich in Artikel 153 der Reichsverfassung der Satz anschließt: „Sein (des Eigentums) Inhalt und seine Schranken ergeben sich aus den Gesetzen". Wenn hierin kein Widerspruch liegen soll, so müssen die Gesetze bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken das Prinzip der Gewährleistung achten. Dies aber bedeutet, daß sie das Eigentum in seinen wesentlichen Merkmalen unversehrt lassen müssen. Diese allgemeine Grenze der öffentlich-rechtlichen Beschränkungen ist im Heimstättenrecht nach zwei Richtungen hin überschritten.

Einmal hat das Gesetz, wie erwähnt, die Befugnisse des Ausgebers zu einer konkurrierenden umfassenden Beherrschung des Grundstücks ausgestaltet. Dem Recht des Heimstätters fehlt infolgedessen die Ausschließlichkeit der Allgemeinherrschaft, die ein Merkmal des im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Eigentums ist. Dieses entspricht im fraglichen Punkte dem Eigentumsbegriff des römischen und gemeinen Rechts.

Ferner liegt eine Besonderheit des Heimstätteneigentums darin, daß es mit einem bestimmten Zweck verbunden ist. Das gewöhnliche Eigentum verleiht im Gegensatz zu andern dinglichen Rechten, die sämtlich zu einem begrenzten Zweck gewährt werden, die Sachbeherrschung gleichsam um ihrer selbst willen. Dem Heimstätteneigentum ist dagegen der greifbare Zweck wesentlich, daß es nur der inneren Kolonisation dienen soll. Vereitelt der Heimstätter die Erfüllung des Siedlungszwecks — ob mit oder ohne Verschulden, macht nach dem Gesetz keinen Unterschied — so tritt der Heimfallanspruch in Kraft.

Das Heimstätteneigentum kann wegen seiner Beschränkung durch die Konkurrenz einer umfassenden Oberherrschaft und wegen seiner Verbindung mit einem bestimmten Zweck nicht als Eigentum im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs angesehen werden. Es läßt sich jedoch dem objektiven Eigentumsrecht im weiteren Sinne einordnen, wenn man es als eine beschränkte Form in der Bedeutung des historischen Nutzeigentums auffaßt. Diesem gleicht es in allen besonderen Einzelheiten. Dementsprechend muß das Ausgeberrecht als Obereigentum erklärt werden.

Auch das geschichtliche Obereigentum entsteht beispielsweise im Lehnrecht und im Recht der bäuerlichen Erbleihe anläßlich der Ausgabe eines Grundstücks zu Besitz und umfassender Nutzung. Der „Auftragung“ des § 25 des Reichsheimstättengesetzes gleicht die Rückverleihung eines Gutes beim Abschluß des feudum oder des precarium oblatum. Wie das Recht des Heimstättenausgebers ist das Obereigentum ein einheitliches Gesamtrecht, das sich auf das Grundstück als Ganzes richtet und als anteilige, rein rechtliche Verfügungsmacht über die Substanz erscheint. Es erzeugt einen Heimfallanspruch, ein Vorkaufsrecht und regelmäßig auch alle die Konsensbefugnisse, die dem Heimstättenausgeber zustehen.

Wie das Heimstätteneigentum, so hat auch das historische Nutzeigentum immer gewisse Zwecke in sich getragen. Die fränkischen Könige und die deutschen weltlichen Fürsten des Mittelalters vergaben ihre Liegenschaften in zahlreichen Gütern zu Lehn an ihre Ritter und Gefolgsmannen, um dadurch das Vasallenver-

hältnis besonders zu festigen. Das Lehn fiel heim, wenn sein Zweck, ein dauerndes Band zwischen Herrn und Mann erhalten, durch vorsätzlichen Bruch der Lehnstreue oder durch unbefugte Veräußerung des Gutes vereitelt war. Dasjenige Nutzeigentum, das mit dem Recht des Heimstätters im besonderen den Siedlungszweck gemeinsam hat, ist die bäuerliche und städtische Grundleihe in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen, soweit sie auf geteiltem Eigentum beruhte. Dem modernen Heimfall wegen schlechter Wirtschaft entspricht z. B. die „Abmeierung".

Man darf bei der Konstruktion der an der Heimstätte bestehenden Herrschaftsrechte als Nutz- und Obereigentum auf die Begriffe des geschichtlichen deutschen Eigentumsrechts zurückgehen, weil das geltende Reichsrecht gemäß Artikel 63 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch landesrechtliche Formen des geteilten Eigentums bestehen ließ, jenes also ihre Existenz — sei es im Landes- oder im Reichsrecht — nicht hindert und weil die Reichsgesetzgebung jederzeit die Möglichkeit hat, subjektive dingliche Rechte entweder ausdrücklich (dingliches Wiederkaufsrecht) oder nur der theoretischen Bedeutung nach — sei es auch unbewußt — neu zu schaffen.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Winterbergs Buchdruckerei, Rostock